LIIKEHUONEISTON VUOKRASOPIMUS

Hakametsän jäähalli

1. OSAPUOLET

VUOKRANANTAJA

Tampereen kaupunki,
Liikuntapalvelut
Y-tunnus 0211675–2
PL 487
33101 Tampere

Vuokrasopimuksen vastuuhenkilö:
Kaisa Björn

VUOKRALAINEN

Hakametsän Lämäri Oy
Y-tunnus 3316777–1
Yhteyshenkilö:
Miika Mäkinen
sähköpostiosoite: miika@hakametsanlamari.fi

Verkkolaskuosoite: 003733167771
Välittäjätunnus: Apix Messaging Oy (003723327487)

2. VUOKRAKOHDE JA KÄYTTÖTARKOITUS

Vuokrakohteena on osoitteessa Keltinkatu 2 Tampere, Hakametsän jäähallin myymälätilat yht. n. 55 + 20 m2. Vuokrattavat tilat on merkitty liitteenä olevaan pohjapiirustukseen. Tiloja ei ole tarkistusmitattu, eikä vuokra ole vain pinta-ala perusteinen.

Vuokrakohde vuokrataan ja vuokralainen hyväksyy ne siinä kunnossa kuin ne ovat vuokrasopimuksen alkamishetkellä. Vuokrakohteeseen mahdollisesti tarvittavat muutostyöt sen saattamiseksi käyttötarkoitusta ja viranomaisvaatimuksia vastaavaan kuntoon on vuokralaisen toteutus- ja kustannusvastuulla.

Vuokrakohteen käyttötarkoitus on jääkiekkovarusteiden myymäläpalvelut. Mikäli tilaa on tarkoitus käyttää muuhun tarkoitukseen, on siitä sovittava kirjallisesti vuokranantajan kanssa.

Vuokranantaja voi siirtää sopimuksen vuokralaista enempää kuulematta kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen ei saa edelleen vuokrata tiloja kolmansille osapuolille.

Vuokralainen sitoutuu käyttämään tiloja arvonlisäverolaissa määritetyllä tavalla vähennykseen oikeuttavaan toimintaan.

3. VUOKRA-AIKA

Vuokra-aika ja vuokranmaksuvelvollisuus alkavat tässä sovittavin ehdoin 1.9.2026. Vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi kolmen (3) kuukauden molemminpuolisin irtisanomisajoin.

4. VUOKRAN MÄÄRÄ, VAKUUDET JA VUOKRAN MAKSUAIKA

Vuokran määrä on 825 euroa kuukaudessa. Vuokraan lisätään kulloinkin voimassa oleva arvonlisävero.

Vuokralainen suorittaa kolmen (3) kuukauden arvonlisäverollista perusvuokraa vastaavan vakuuden laskua vastaan.

Julkisen viranomaisen tämän sopimuksen tekemisen jälkeen määräämät mahdolliset vuokraustoimintaan välittömästi liittyvät uudet verot ja maksut voidaan vuokranantajan ilmoituksesta lisätä vuokraan.

Vuokra maksetaan laskua vastaan kunkin kuukauden viimeiseen päivään mennessä. Vuokranmaksun viivästyessä suoritetaan maksamattomalle määrälle korkolain mukainen viivästyskorko eräpäivästä maksupäivään.

5. VUOKRAN TARKISTUS

Vähimmäisvuokra sidotaan viralliseen elinkustannusindeksiin (1950:10=100) täysimääräisesti siten, että perusindeksinä käytetään lokakuun 2025 indeksilukua ja tarkistusindeksinä kunkin vuoden lokakuun indeksiä. Tarkistettu vuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla. Perusvuokrana käytetään vuokra-ajan alun ensimmäistä täyden kuukauden perusvuokraa. Tarkistus suoritetaan kerran vuodessa ja tarkistettua vuokraa laskutetaan 1. tammikuuta lähtien. Ensimmäisen kerran vuokra tarkistetaan vuodelle 2027.

Mikäli elinkustannusindeksin pisteluku alenisi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Mikäli yllä mainittua indeksiehtoa ei voitaisi tulevaisuudessa soveltaa, tarkistetaan vuokraa siten, että vuokrantarkistus vastaa alalla yleisesti käytettyä ja edellä esitettyä periaatetta.

6. KOHTEEN YLLÄPITO, VASTUU- JA KUSTANNUSJAKO

Vuokraan sisältyy ylläpitovuokra, jota vastaan vuokranantaja järjestää kohteen ylläpitopalvelut kohdekohtaisen vastuunjakotaulukon mukaisesti.

Normaalin sekajätteen käsittely ja kohteen lämmitys sekä sähkö kuuluu vuokraan
Vuokralainen vastaa tilojen siivouksesta kustannuksellaan.
Vuokralaisen oma ylläpitovastuu on liitteenä vastuujakotaulukon mukaisesti.
Vuokralainen on velvollinen hoitamaan vuokrakohdetta huolellisesti. Hoitovelvollisuuden laiminlyönnistä seuraa lainmukainen korvausvelvollisuus.

Vuokralainen vastaa itse asentamiensa laitteiden ja rakenteiden huollosta ja kunnossapidosta.

Vuokralainen vastaa hänen luvallaan huoneistossa olevan tahallaan tai tuottamuksesta huoneistolle aiheuttamasta vahingosta.

7. VUOKRALAISEN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokralaisella ei ole oikeutta suorittaa muutos- tai korjaustöitä ilman Vuokranantajan kirjallista lupaa, jota Vuokranantaja ei kieltäydy antamasta ilman perusteltua syytä. Vuokranantaja ei myöskään saa aiheettomasti viivyttää tällaisen luvan antamista.

Vuokralaisella on kuitenkin aina oikeus ryhtyä toimenpiteisiin Vuokrakohdetta koskevan välittömän vahingon estämiseksi tai rajoittamiseksi.

8. VUOKRANANTAJAN SUORITTAMAT MUUTOSTYÖT

Vuokranantaja saa ryhtyä koko rakennusta tai sen osaa koskeviin korjaus- ja muutostöihin liikehuoneistojen vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 19§ mukaisesti.

9. VAKUUTTAMINEN JA VAARANVASTUU

Vuokranantaja vastaa kustannuksellaan kiinteistön vakuuttamisesta. Vuokralainen vastaa toimintansa, omaisuutensa ja vuokrakohteessa olevasta palveluntuottajan tai hallussaan olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta kustannuksellaan ja sitoutuu pitämään vakuutukset voimassa vuokrasuhteen keston ajan.

Vuokranantaja ei vastaa vuokranantajasta riippumattomista syistä aiheutuneista lämpöenergian, sähkön ja veden jakelun rajoituksista, puutteellisuuksista tai epäsäännöllisyyksistä eikä näistä aiheutuneista vahingoista.

Kiinteistössä tehtävien tarpeellisten ylläpitotöiden aiheuttamat tilapäiset häiriöt tai katkokset vesi-, viemäri-, ilmanvaihto-, lämpö- tai sähköjärjestelmissä eivät oikeuta vuokralaista vuokranalennukseen tai korvauksen saantiin, ellei pakottavasta lainsäädännöstä muuta johdu.

Vuokranantaja ei vastaa tulipalosta, vuodosta, viemäritukoksesta, sähkö- tai lämpölaitteissa tapahtuvasta häiriöstä, ilkivallasta tai muusta sellaisesta syystä vuokralaisen tai kolmannen osapuolen omaisuudelle tai toiminnalle tai sen keskeytymisestä aiheutuneista tappioista tai vahingoista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta. Vuokranantaja ei ole velvollinen korvaamaan myöskään vahinkoja, jotka aiheutuvat kiinteistöön kuuluvissa laitteissa, järjestelmissä tai rakennusosissa tapahtuvista häiriöistä tai rikkoutumisista, ellei vahinko ole johtunut vuokranantajan tuottamuksesta.

Vuokralainen vastaa kaikista sellaisista vahingoista, jotka vuokralainen toiminnallaan tai ylläpitovastuun laiminlyönnillään aiheuttaa vuokrakohteessa. Vuokralainen on vastuussa myös kolmansille osapuolille vuokralaisen tuottamuksesta tai laiminlyönnistä johtuen aiheutuvista välittömistä vahingoista.

10. VUOKRASUHTEEN PÄÄTTYMINEN

Vuokrasuhteen päättyessä vuokralaisen on asianmukaisesti poistettava vuokrakohteesta kaikki hallitsemansa, omistamansa tai kolmannen osapuolen omaisuus ja jätettävä kohde turvallisena sekä siivottuna vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Vuokranantaja vaatii vuokrasuhteen loppuessa Vuokralaisen poistavan mahdollisesti toimintaansa varten rakennetut kiinteät ja kevyet väliseinät huoneistosta, ellei Vuokranantaja erikseen kirjallisesti anna lupaa näitä jättää vuokrahuoneistoon.

Vuokratiloissa pidetään pois muuton yhteydessä katselmus. Tilojen tulee olla tavanomainen kuluminen huomioon ottaen hyvässä kunnossa. Vuokralainen vastaa kustannuksellaan sellaisten katselmuksessa havaittujen puutteellisuuksien tai vikojen korjaamisesta, jotka eivät johdu luonnollisesta kulumisesta.

Vuokralainen voi jättää vuokrakohteeseen kiinteää tai irtainta omaisuuttaan vuokranantajan kirjallisella luvalla.

11. MUUT EHDOT

Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan mahdollisten ongelmajätteiden asianmukaisesta kierrätyksestä.

Vuokralainen on tietoinen vuokranantajan ympäristötavoitteista ja -sitoumuksista ja myötävaikuttaa mm. energiakulutuksen ja jätehuollon seurannan sekä raportoinnin kehittämisessä ja toteuttamisessa, sekä edesauttaa toiminnallaan ympäristötavoitteiden saavuttamisessa.

Vuokralainen voi kiinnittää mainoskilpiä ja -laitteita vuokranantajan kirjallisella luvalla.

Vuokralainen vastaa toimintansa edellyttämien lupien hankkimisesta sekä tarvittavien tarkastusten suorittamisesta.

Vuokralainen vastaa hallinnassaan olevista vuokrakohteen avaimista ja niiden katoamisen aiheuttamista välittömistä kustannuksista.

Ellei sopimuksessa tai liitteissä ole muuta sovittu, sopimukseen sovelletaan lakia liikehuoneiston vuokraamisesta (LHVL 482/95).

12. LIITTEET

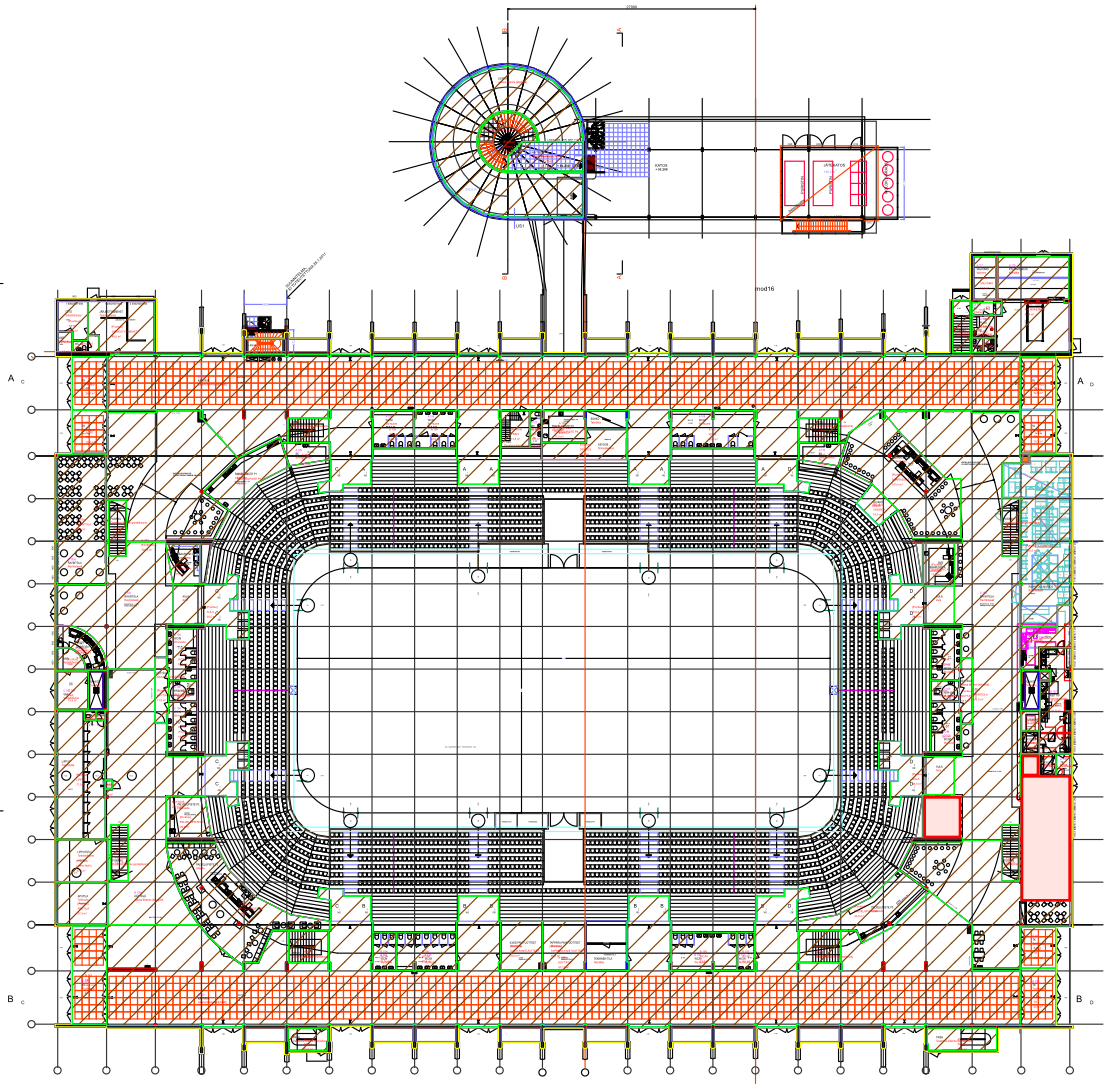
1. Pohjakuva vuokrakohteesta
2. Vastuunjakotaulukko

13. ALLEKIRJOITUKSET

Hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme noudattamaan sitä. Sopimus sitoo osapuolia, kun asiaa koskeva päätös on saanut lainvoiman ja tämä sopimus on allekirjoitettu.

Tämä sopimus allekirjoitetaan sähköisesti ja kumpikin sopijapuoli saa sopimuksesta samansisältöisen kappaleen.

Tampereen kaupungin puolelta sopimuksen allekirjoittaa liikunta ja nuorisojohtaja Jukka Etu-Seppälä ja Hakametsän Lämäri Oy:n puolelta toimitusjohtaja Miika Mäkinen.



KUSNIMI	OSOITTEUTUS	TUNTIMÄÄRÄ
KISSANMAA	875	5

HAKAMETSÄN JÄÄHALLI
Kellokatu 2
33530 TAMPERE

TAMPEREEN TILAKESKUS
SUUNNITTELUYKSIKKÖ
FRENCKELLINAUKIO 2A
PL 487 33101 TAMPERE
PUH 03-565 611
FAX 03-9656 3665

SUUNNITTELIJA	ARK
PIIRTÄJÄ	
PIIRUSNUMERO	1544AP1
PÄIVÄMÄÄRÄ	18.8.2011

HAKAMETSÄN JÄÄHALLI

Päivitetty 12.2.2026

VASTUUNJAKOTAULUKKO

Vastuunjakotaulukko käsittelee kiinteistön yllä- ja kunnossapitoa. Uudishankinnasta neuvottelut vuokranantajan ja vuokralaisen kesken, jolloin sovitaan uudishankinnan lisäksi myös yllä- ja kunnossapitovastuusta jatkossa.

Vuokrantanaja on: **Kaupunki**
Kiinteistön vuokralainen on:

Vuokranantajalle merkittyjen vastuiden hoitaminen on pääosin tilattu palveluntuottajalta: **Tampereen Tilapalvelut Oy**

	VASTUU-TAHO		
	VUOKRALAINEN	VUOKRANANTAJA	
KÄYTTÖKUSTANNUKSET JA JÄRJESTÄMISVASTUU			
Energia: Lämpö		x	
Energia: Sähkö		x	vuokralaisen oma sähkösopimus tai vuoranantaja laskuttaa kulutuksen mukaan jos sopimus ei ole mahdollinen
Energia: Vesi		X	
Jätehuolto		X	Kiinteistön jätepisteestä, Kaupungin kerättäväksi velvoittamat jätejakeet
Jätehuolto: Vaarallisten jätteiden huolto	X		Kiinteistön järjestelmistä vuokranantaja (esim. akut ja lamput), muut vuokralainen
Kiinteistön vakuutukset		X	Vuokralainen vastaa vuokrakohteessa olevan oman ja käytössään olevan kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta.
Siivous	X		Vuokralaisten tilojen sekä yleisten tilojen siivous, sisältäen myös yläpölyt näissä tiloissa. Teknisten tilojen siivous vuokranantajalla.
Sisäpuolinen huolto		X	
Tietoliikenne	X		Vuokranantajalla kiinteistötekniikkaan liittyvät käyttökustannukset
Ulkoalueiden hoito		X	
Vartiointi		X	Kiinteistön vartiointi omaisuuden turvaamiseksi
YLEISET TEHTÄVÄT			
Avainhallinta		X	Huolimattomuuden tai tahallisuuden aiheuttamat sarjoitustyöt maksaa aiheuttanut osapuoli. Lisäavainten kustannukset vuokralaiselle.
Energiakulutustietojen keruu ja seuranta		X	
Graffitien poisto		X	
Henkilörekisteri	X		Vuokralainen vastaa omistaan
Huoltokirjajärjestelmän ylläpito		X	
Ikkunoiden pesu	X		
Ilmanvaihdon päätelaitteiden puhdistus	X		Kerrran vuodessa vuokralainen, Ilmanvaihdon puhdistuksen yhteydessä vuokranantaja
Keskuspölynimurin tyhjennykset	X		
Kiinteistökatselmus vuokralaisen kanssa		X	Järjestetään kerran vuodessa
Kiinteistön järjestelmien aikaohjelmien muutokset		X	Poikkeusaikaohjelmien tarpeesta ilmoittaminen Tilapalveluiden tekniseen asiakastukeen, tai muutokset voi tehdä itse jos on annettu oikeudet (oikeuksia annetaan järjestelmästä riippuen)
Kiinteistön LVISKA-laitteiden säätö ja huolto		X	Lämpö-, vesi-, ilma-, sähkö-, kylmä- ja automaatiojärjestelmät. Vuokralaisen omissa järjestelmissä vuokralaisella
Kiinteistön PTS-suunnittelu		X	Investointi- ja kunnossapitotarpeiden ohjelmointi
Kiinteistön tarkkailu; havaituista vaaranpaikoista, vioista, vuodoista, vaurioista ja ongelmista ilmoittaminen	X	X	
Kiinteistön yleisen järjestyksen valvonta	X		
Lampun vaihto: Kiinteistön merkkilamppujen vaihto		X	
Lampun vaihto: Sisätilojen yleisvalaistus	X		
Lampun vaihto: Ulkovalaisimiin		X	
Lampun vaihto: Valaisinkiskoon liitettävän valaisimen lampun vaihto, esityste	X		Myös ko. valaisimien kunnossapito
Lukkojen ja saranoiden voitelu		X	
Lukkokorjaukset		X	Kalustelukot vuokralainen
Paloilmoittimen hoito (kk-kokeet)		X	
Pelastussuunnitelman laadinta ja päivitys	X		
Poistumis- ja merkkivalokeskuksien koestus	X		
Tulityöluvat		X	
Viranomaisten ja urakoitsijoiden opastaminen ja avustaminen	X	X	
VSS-laitteiden huolto, koekäyttö ja tiiveyskoe		X	
PÄIVYSTYSTEHTÄVÄT - PÄIVYSTÄJÄ POISTAA KIINTEISTÖÄ TAI IHMISIÄ UHKAAVAN VAARAN JA MINIMOI VAHINGOT SEKÄ VARMISTAA ETTEI KOHTEEN TOIMINNALLE SYNNY KOHTUUTONTA HAITTAA			
Hälytyksissä viranomaisen avustaminen		X	
Ikkuna- ja ovilasien paikkaustyöt		X	
Lukkotyöt		X	
LVISKA-hälytysten vastaanotto/häiriötilan poistaminen		X	
Ovien avaaminen/lukitseminen	X		
Työajan ulkopuolella tehtävät vikakorjaukset		X	Vastuunjaossa vuokranantajan vastuulle kuuluvin osin
Vikailmoitusten vastaanotto työajan ulkopuolella		X	
ULKOALUEIDEN HOITO			
Hiekoitushiekkalaatikon ja hiekoitushiekan toimittaminen kiinteistölle		X	
Hiekoitushiekan poisto kestopäällysteiltä keväisin		X	
Jätealueen puhdistus		X	
Jäteastioiden pesu		X	
Jätehuoltokaluston kunnon ja toimivuuden tarkastus		X	
Kattolumien pudottaminen		X	
Kiinteistön istutuksien hoito		X	Vuokralaisen omat istutukset (esim. istutusaltaissa) vuokralaisella
Kiinteistön käsilumityöt		X	
Kiinteistön liukkauden torjunta hiekoittamalla käsin		X	
Kulkuväylien rappuritilöiden harjaus		X	
Lehtien haravointi		X	

Lumen putoamisvaarasta ilmoittaminen	X	X	Tarvittaessa vaara-alueen eristäminen tai muutoin turvalliseksi saattaminen
Roskien poisto	X		Kulttuuriroskien poisto tapahtumien jälkeen vuokralaisen vastuulla.
Roska-astioiden tyhjennys		X	
Rännikaivojen puhdistus		X	
Sadevesi- ja salaojakaivojen puhdistus		X	
Syöksytorvien ja räystäskourujen puhdistus		X	
Tasakattojen sadevesikaivojen puhdistus		X	
Ulkoalueiden hoidon konetyöt		X	Liukkauden torjunta, auraus, lumien poiskuljetus, vihertyöt

RAKENNUKSEN KALUSTEET JA VARUSTEET			
Alkusammutuskalusto: Kiinteistön tekniset tilat		X	
Alkusammutuskalusto: Käsisammuttimet		X	
Alkusammutuskalusto: Opasteet		X	Ensikertainen opastus vuokranantaja. Käsisammuttimiin ja toimintaan liittyvän alkusammutuskaluston opasteet jatkossa vuokralainen
Alkusammutuskalusto: Palopostit		X	
Alkusammutuskalusto: Sammutuspeitteet	X		
Alkusammutuskalusto: Toimintaan liittyvä	X		
Aulakalusteet	X		
Ensiapu- ja lääkekaapit	X		
Kaihtimet		X	Ikkunan välissä olevat, muut kaihtimet vuokralainen
Kiinteistön ikkunoiden kalvot	X	X	Toiminnallisista syistä asennetut vuokralainen, kiinteistön olosuhteisiin liittyvät vuokranantaja
Kiinteistön irtaimet kalusteet ja varusteet	X		
Kiinteistön lukot		X	Ei esim. kalustelukot
Kiinteistöopasteet		X	Mm. liikennemerkit, tilanumeroinnit, poistumistie- ja alkusammutuskaluston merkinnät. Toimintaan liittyvät opasteet vuokralainen. Uudet ulkoalueiden liikennemerkit hyväksytettävä Kaupunkiympäristön pavelualueella (KAPA). Koskee myös tiemerkintämaalauksia.
Kiinteät saniteettikalusteet		X	Saippua-, paperi- ja käsipyyheannostelijat vuokralainen.
Kiinteät vaatenaulakot		X	
Kiintokalusteet		X	
Käyttäjälaitteet ja -järjestelmät	X		
Peilit	X		
Pukukaapit	X		
Valo- ja muut opasteet	X		Kiinteistön virallinen valo-opaste (esim. valaistu nimikyltti) vuokranantaja

KIINTEISTÖN JÄRJESTELMÄT JA LAITTEET			
Kiinteistön LVISAK-järjestelmät		X	Mm. uusimis-, kunnossapito-, huolto- ja säätötoimenpiteet
AV- ja ICT-laitteet	X		Verkkomuutostyöt laitteiston uusimisiin liittyen sovitaan erikseen
Avunpyyntöjärjestelmä		X	esim. inva-wc
Erityisvalaisimet	X		
Hissit, nostimet ja nosto-ovet		X	Toimintaan liittyvät vuokralainen
Kameravalvontalaitteet	X		
Kameravalvontaverkko	X		
Kameravalvontalaitteet, rakennuksen valvonta		X	
Kulunvalvontalaitteet		X	Lisätunnisteet vuokralainen. Vuokralaisen itse asentamat kulunvalvontalaitteet vuokralainen
Kulunvalvontalaitteiden verkko		X	
Kuulutus- ja keskusradiojärjestelmä		X	vuokranantaja.
Ovensulkujärjestelmät		X	
Ovikellojärjestelmä		X	
Ovipuhelinjärjestelmä		X	
Palo- ja turvajärjestelmän laitteet ja verkosto		X	Sis. rikosilmoitin-, paloilmoitin-, sammutus-, turvavalo-, savunpoistojärjestelmät sekä kiinteistön järjestelmien UPS-akustot.
Paperisilppurit	X		
Siirrettävät ilmankuivaimet, -kostuttimet ja -puhdistimet	X		Edellyttää Tilapalveluiden hyväksynnän asennukselle
Siirrettävät lämmityspatterit ja jäähdytysjärjestelmät	X		Edellyttää Tilapalveluiden hyväksynnän asennukselle
Sisäänkutsujärjestelmä		X	
Toimintaan liittyvät nostimet	X		
Toimintaan liittyvät UPS-järjestelmät	X		Esim. vuokralaisen järjestelmät
Tukiasemat		X	Esim. puhelinverkko ja kiinteistön ICT
Yleiskaapelointiverkko		X	

KEITTIÖLAITTEET			
Apukalusteet, kiinteät	X		
Keittiölaitteet: Kotitalouskeittiö (pistotulppa)	X		
Keittiölaitteet: Suurtalouskeittiö (kiinteä asennus)	X		
Kylmälaitteet (myös suurkeittiölaitteet pl. kiinteiksi rakennetut)	X		
Kylmä- ja pakastehuoneet		X	Sis. kojeikot, kylmäaineiden lisäykset sekä vaihdot

ALUEVARUSTEET			
Kiinteät jäteastiat		X	
Postilaatikot	X		Mallin hyväksyntä vuokranantajalta
Puut ja pensaat		X	
Pyörätelineet		X	Irralliset vuokralainen
Roska-astiat		X	